

MRF 2023.140/2

Retten i Svendborgs dom af 23. maj 2023, sag BS-12804/2022-SVE

A (adv. Sebastian Ekholm Scheffmann) mod Planklagenævnet (adv. Eva Daniella Gabris)

Ikke grundlag for at underkendes Planklagenævnets afvisning af ophævelse af kommunes afslag på lovliggørende lokalplandispensation fra byggelinjer til carport, hvor arbejdet var igangsat af lejer i ond tro, før kommunen havde behandlet ansøgningen.

Den 26. maj 2020 indsendte lejeren A en ansøgning til Faaborg-Midtfyn Kommune om opførelse af carport og skur på en ejendom, der var omfattet af en lokalplan, hvori der var fastlagt en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Da carporten lå inden for byggelinjen, meddelte kommunen den 7. september 2020 afslag på byggetilladelse. Samtidig orienterede kommunen om, at det var muligt at søge om dispensation fra lokalplanen, såfremt begrundet ansøgning blev fremsendt med argumenter for, hvorfor carporten skulle placeres præcis dér, men at der ikke umiddelbart kunne forventes tilladelse. A iværksatte arbejdet den 14. september og søgte den 17. september 2020 om dispensation fra lokalplanen. Den 26. september var arbejdet afsluttet, men den 28. september 2020 meddelte kommunen afslag på dispensation fra lokalplanen, idet kommunen henviste til, at formålet med lokalplanen bl.a. var, at færdig bebyggelse skulle fremtræde roligt og harmonisk i området, hvilket forsøgtes opnået ved at trække bebyggelser tilbage fra vejskellet. Den 29. september 2020 henstillede kommunen til A at standse byggeriet af carporten. A påklagede kommunens afslag til Planklagenævnet, hvor A bl.a. anførte, at der ikke var en entydig definition af begrebet byggelinje, men at formålet måtte være at sikre mulighed for udvidelse af vejen, og at det vil kræve en betydelig udgift at få carporten fjernet. Ved afgørelse af 1. oktober 2021 (j.nr.

20/14109) gav Planklagenævnet ikke A medhold i klagen, idet nævnet i forhold til værdispild og proportionalitet bemærkede, at der ikke forelå nærmere oplysninger om omfanget af værdispild, men at i den foreliggende situation, ”hvor den nuværende eller tidligere ejer eller bruger konkret vidste eller må antages at have vidst, at forholdet var ulovligt, vejer hensynet til retshåndhævelsen særlig tungt”. A indbragte Planklagenævnets afgørelse for byretten, hvor A bl.a. gjorde gældende, carporten ikke medfører nævneværdige ændringer for områdets udtryk, at afslaget var uproportionalt, at lokalplanen var utidssvarende, samt at A havde en berettiget forventning om at kunne opføre carporten. Planklagenævnet påstod frifindelse. Under sagen blev det oplyst, at opførelsen af carporten kostede 47.000 kr. Byretten lagde til grund, at A var bekendt med lokalplanens byggelinjer og kommunens opfattelse, inden hun igangsatte arbejdet, og at ansøgning om dispensation blev indsendt efter, at arbejdet var igangsat, hvorfor A var i ond tro om lovligheden af arbejdet. Under disse omstændigheder kunne det ikke anses for værdispild at opretholde afslaget på dispensation, og det ændrede ikke herved, at A anså lokalplanen for utidssvarende, eller at carporten ikke medførte ændringer i trafikssikkerheden. Planklagenævnet blev derfor frifundet.

Kommentar: Dommens udfald kan næppe anses for overraskende, da den følger sædvanlig praksis, når det må lægges til grund, at overtrædelsen af lokalplan uden dispensation er iværksat i ond tro, hvor værdispildshensynet vejer mindre tungt, som det udtrykkeligt anføres i præmisserne. Den omstændighed, at lokalplanen måtte anses for utidssvarende, fratager ikke lokalplanen gyldighed. I forlængelse heraf indeholder sagen den specialitet, at afslaget på dispensation var meddelt, da byggeriet var i gang, og at kommunen i den anledning henstillede til standsning, hvormed kommunen fravalgte et standsningspåbud efter byggeloven, hvilket dog må ses i lyset af, at arbejdet efter det oplyste var afsluttet få dage før afslaget. Hertil kommer, at det i sagen ikke var ejeren, men en lejer, der havde iværksat byggeriet uden dispensation, hvilket har betydning ved den efterfølgende fysiske lovliggørelse, hvor påbud om fysisk lovliggørelse efter planlovens § 51 tillige bør meddeles ejeren.



RETTEEN I SVENDBORG DOM

afsagt den 23. maj 2023

Sag BS-12804/2022-SVE

A

(advokat Sebastian Ekholm Scheffmann)

mod

Planklagenævnet

(advokat Eva Daniella Gabris)

Denne afgørelse er truffet af dommer Anders Munch-Jensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 31. marts 2022.

Sagen drejer sig om hvorvidt, at sagsøgers carport skulle være tilladt opført eller om Planklagenævnets stadfæstelse af kommunens afgørelse om afslag på fysisk lovliggørelse af carporten, er korrekt.

A har nedlagt følgende påstand:

Principalt:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2021, sagsnr. 20/14109 ophæves.

Subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Planklagenævnets afgørelse, sagsnr. 20/14109, hjemvises til fornyet behandling.

Planklagenævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

Retten har bestemt ikke at behandle sagen efter reglerne om småsager.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

A er lejer i ejendommen adr. 1 .

Den 26. maj 2020 indsendte hun en ansøgning til Faaborg-Midtfyn Kommune om opførelse af carport og skur på ejendommen.

Den 7. september 2020 meddelte Kommunen, at man ikke kunne meddele byggetilladelse til carporten, da den lå nærmere end 5 meter fra vejskel. Kommunen orienterede samtidig om, at der var mulighed for at søge dispensation fra lokalplanen. Af mailen fremgår endvidere:

..." Jf. fremsendte tegningsmateriale ligger carport nærmere vejskel end 5 meter. Da dette ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, kan vi ikke meddele byggetilladelse til carporten. I har dog mulighed for at søge en dispensation fra denne bestemmelse ved at fremsende en begrundet ansøgning på mail tilbage til mig. Her skal i komme med jeres argumenter for, hvorfor carporten bør placeres her. Vi vil herefter foretage en vurdering og komme med en afgørelse. Jeg kan dog se, at man i området har ikke tidligere har givet tilladelse til at opføre bebyggelse udenfor byggelinjen. Jeg vurderer derfor ikke, at i umiddelbart skal forvente, at i får tilladelse hertil."

Den 17. september 2020 søgte A om dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 9 til opførelse af carport.

Den 28. september 2020 meddelte Faaborg-Midtfyn kommune A afslag på en ansøgning om dispensation til opførelse af dobbelt carport på ejendommen adr. 1 . Af afslaget fremgår blandt andet:

"Afslag på dispensation
Faaborg-Midtfyn Kommune har behandlet din ansøgning om dispensation til:

Ny carport
på adr. 1

Du ønsker at opføre en carport nærmere vejskel end 5 meter.

Vi kan desværre ikke meddele dispensation til det ansøgte.

Bestemmelser i lokalplanen

Ifølge lokalplanen i området¹ er der pålagt x og x en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Arealet mellem byggelinjerne og vejskellet må ikke

anvendes til nogen form for bebyggelse.

Derfor er ansøgningen ikke godkendt

Et af lokalplanformålene er at den færdige bebyggelse skal fremtræde rolig og harmonisk i området. Dette ønsker man at opnå ved at trække bebyggelser tilbage fra vejskellet. Vi vurderer, at carportens placering vil bryde den friholdte linje langs vejen og derved ændres karakteren af åbenhed. Der er ikke tidligere i lokalplanområdet givet dispensation til at opføre bebyggelse inden for zonen mellem vejskel og byggelinje.

Afgørelsen er truffet på baggrund af Planlovens § 51.”

Den 29. september 2020 henstillede kommunen til A om at standse byggeriet af carporten.

A indbragte kommunens afgørelse for Planklagenævnet.

Af Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2021 fremgår:

”AFGØRELSE

i klagesag om Faaborg-Midtfyn Kommunes afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan til carport på adr. 1

Faaborg-Midtfyn Kommune gav den 28. september 2020 afslag på lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 27, et område mellem x og x dækkende 4. etape af x, til carport på ejendommen adr. 1

Ejeren af ejendommen [rettelig lejer af ejendommen] har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18 eller kræver en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 9.
- Om kommunen har foretaget en konkret vurdering af forholdet, jf. det forvaltningsretlige krav herom.
- Om kommunen har overholdt det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.
- Om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige principper om værdispild.

Planklagenævnet kan ikke behandle de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører opførelse af en carport på adr. 1 .

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 27 for et område mellem x
og x dækkende 4. etape af x .

Lokalplanens § 5, stk. 9, angiver følgende om byggelinjer:

Langs x , x og x pålægges byggelinier på 5 m fra vejskel og langs stierne 2,5 m fra stiskel, som vist på bilag nr. 2.

Arealet mellem byggelinierne og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Faaborg-Midtfyn Kommune gav den 28. september 2020 afslag på lovliggørende dispensation fra § 5, stk. 9, i lokalplan nr. 27 til en carport på ejendommen adr. 1 som er opført nærmere vejskel end 5 m.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at carportens placering vil bryde den friholdte linje langs vejen og derved ændre karakteren af åbenhed.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 24. oktober 2020 samt yderligere bemærkninger af 22. december 2020 og 2. februar 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 8. december 2020.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 8. december 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. De enkelte klagepunkter er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

Hensigtsmæssighed

Det er i klagesagen gjort gældende, at carporten ikke vil være til gene for naboer eller de trafikale forhold, samt at der ved afgørelsen burde være taget højde for

den ulighed mellem matriklernes mulighed for placering af bebyggelse, som lokalplanens bestemmelser/principper/formål bevirker.

Dette vedrører ikke retlige forhold efter planloven, men hensigtsmæssigheden af afslaget på dispensation og lokalplanen, og Planklagenævnet har derfor ikke kompetence til at behandle dette spørgsmål.

2.1. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.1.1. Klagen

Klageren anfører, at vedkommende ikke har kunnet finde en entydig definition og formål af begrebet "byggelinje", men at formålet må være at sikre mulighed for at udvide vejen, hvilket ikke bliver aktuelt på ^x.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at den ansøgte carport er umiddelbart tilladt efter lokalplanens § 5, stk. 9.

2.1.2. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

2.1.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanen fastsætter i § 5, stk. 9, at der pålægges byggelinjer 5 meter fra vejskel, og at arealet mellem vejskel og byggelinje ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse.

Der er ansøgt om at placere carporten nærmere vejskel end 5 m.

Planklagenævnet finder ikke, at forholdet er i overensstemmelse med lokalplanen, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19.

Nævnet bemærker, at formålet med bestemmelsen i § 5, stk. 9, ikke har betydning for vurderingen af, om forholdet er i strid med bestemmelsen. Det har således ikke betydning for vurderingen, om formålet med § 5, stk. 9, er at sikre muligheden for en udvidelse af vejen eller at sikre områdets karakter af åbenhed.

Kommunen har givet afslag på dispensation til den ansøgte placering inden for byggelinjen mod vejskel. Selve afgørelsen om afslag på dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet. Kommunens afgørelse skal imidlertid være i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler og retsgrundsætninger, herunder reglerne om konkret vurdering, lighedsgrundsætningen og værdispildsbetragtninger.

2.2. Konkret vurdering

Klageren anfører, at der ønskes en individuel vurdering, der tager udgangspunkt i boligens placering på matriklen set i forhold til de andre en-families huse, der er placeret længere inde på deres matrikler.

Planklagenævnet har forstået det som en klage over, at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering af den ansøgte placering af carporten og har sat skøn under regel.

En kommune skal foretage en konkret og individuel vurdering af det ansøgte, og kommunens skønmæssige vurdering skal være baseret på saglige og planlægningsmæssigt relevante hensyn.

En kommune må ikke fastsætte interne regler, der træder i stedet for det konkrete og individuelle skøn. En kommune må således ikke "sætte skøn under regel", f.eks. ved at fastsætte interne regler om, at der aldrig gives dispensation eller, at der kun kan gives dispensation i nærmere bestemte tilfælde.

Det er ikke i strid med forbuddet mod "skøn under regel", at en kommune har en restriktiv praksis eller har fastsat retningslinjer for praksis, når blot kommunen i hvert enkelt tilfælde foretager en konkret og individuel vurdering af en ansøgning.

Det fremgår af kommunens afgørelse, at afslaget på dispensation er begrundet med, at den ansøgte placering af carporten vil bryde den friholdte linje langs vejen og derved ændre karakteren af åbenhed. Kommunen har i bemærkningerne til klagen yderligere henvist til, at en dispensation vil medføre præcedensvirkning, som vil resultere i en fortætning af området.

Planklagenævnet finder på denne baggrund ikke grundlag for at antage, at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering i sagen.

2.3. Lighedsgrundsætningen

Klageren anfører, at der på en anden ejendom på x er placeret en carport lige i skellet ud mod en lille sti, hvilket vedkommende formoder, at der givet dispensation til.

Planklagenævnet har forstået dette som en klage over lighedsgrundsætningen.

Kommunen skal ved behandlingen af en ansøgning om dispensation overholde lighedsgrundsætningen.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

Kommunen har oplyst, at kommunen ikke tidligere har givet dispensation til at opføre bebyggelse inden for zonen mellem vejskel og byggelinje.

Det forhold, at kommunen — f.eks. af ressourcemæssige grunde — ikke har forfulgt ulovlige forhold, som svarer til det ansøgte, kan ikke sidestilles med, at kommunen stiltiende har udøvet en dispensationspraksis.

På den baggrund finder Planklagenævnet ikke, at kommunens afslag i den aktuelle sag er udtryk for usaglig forskelsbehandling af klageren.

2.4. Værdispild

Klageren anfører, at det vil være en større økonomisk udfordring at få carporten fjernet igen.

Efter praksis lægges der en vis vægt på spørgsmål om værdispild i sager om lovliggørelse. Hensynet til at undgå eller begrænse et værdispild er som udgangspunkt sagligt, men står i modsætning til hensynet til retshåndhævelsen, som normalt må veje tungt. Ved vurderingen af hvilken vægt hensynet til retshåndhævelsen skal have, indgår også overvejelser om den mulige præcedensvirkning. I en situation, hvor den nuværende eller tidligere ejer eller bruger konkret vidste eller må antages at have vidst, at forholdet var ulovligt, vejer hensynet til retshåndhævelsen særlig tungt. i

Der foreligger ikke konkrete oplysninger om omfanget af et evt. værdispild.

Planklagenævnet finder imidlertid ikke, at udgifterne til lovliggørelse af carporten kan medføre et sådant værdispild, at det vil kunne opveje hensynet til retshåndhævelsen. Det er på den baggrund nævnets vurdering, at det ikke er ude af proportion med interessen i retshåndhævelsen, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning, at kommunen har givet et afslag på dispensation i denne sag.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Faaborg-Midtfyn Kommunes afgørelse af 28. september 2020 om afslag på lovliggørende dispensation til carport på ejendommen adr. 1 .

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. ii Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales ikke. Klagegebyrer tilbagebetales kun, hvis nævnet har afvist at behandle sagen, hvis klagen tilbagekaldes, eller hvis nævnet giver klageren medhold eller i øvrigt ændrer den afgørelse, der er klaget over. Det er ikke tilfældet i denne sag. Planklagenævnets afgørelse vedrørende

klagegebyret kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der henvises til 3 i gebyrbekendtgørelsen for Planklagenævnet.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Faaborg-Midtfyn Kommune (02.34.02KOO-387-20) samt for klageren via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk> . Personoplysninger vil blive anonymiseret"

Af udateret tilbud fra B til A er prisen for opførelse af en overdækket carport 47.100 kr. inkl. moms.

Der er afgivet partsforklaring af A .

Forklaringer

A har forklaret, at hun er uddannet x og arbejder i x Kommune.

Hun bor til leje på adr. 1 .

De fik opført en carporten og et skur på ejendommen i september 2020. Tømre- ren begyndt at opføre skuret den 14. september 2020 og herefter carporten. De var to mand om arbejdet, og hun modtog regningen den 26. september 2020 for opførelse af skure, to låger og carport.

De søgte om byggetilladelse, da de ville opføre et skur og carport, der samlet var på mere end 50 m².

Når hun så på den øvrige bebyggelse i området, bemærkede hun, at der var flere huse, som ikke overholder lokalplanen f.eks. er der et træhus, og hun forventede derfor, at de ville få lov til at opføre carporten.

Hun var sikker på, at de ville få lov til at opføre carporten, da der kun er tre stolper mod vejen, og der er ikke sider på carporten. Man kan ikke se carporten fra naboerne, og den er ikke til hinder for trafiksikkerheden. Hun synes ikke, at carporten medfører en fortætning af bebyggelsen i området.

De kan kun parkere deres biler ved gavlen af huset mod vejen, da der ellers er hæk på den anden side. Hvis carporten skulle placeres længere ind på grunden, skulle de rive deres græsplæne op, og carporten ville komme foran deres soveværelsesvindue. Endvidere skulle den have beklædning på 2 sider, mens den

carport de fik opført, er uden beklædning på siderne. De skulle også have to opkørsler, og det er også i strid med lokalplanen.

De fik lov til den ønskede tagbeklædning på skuret, idet lokalplanen ikke var opdateret med valg af byggematerialer.

Hun havde googlet "lokalplan" og "byggelinjer" før den 7. september 2020.

De må ikke parkere på vejen, da det er til gene for trafikken, og der er ikke for-tov ud mod vejen.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument anført:

"...

ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende,

- at sagsøgtes afgørelse er forkert og skal tilsidesættes,
- at kommunen har foretaget et forkert og/eller usagligt skøn, hvorfor den indbragte afgørelse skal tilsidesættes,
- at sagsøgers carport ikke medfører nogen nævneværdige ændringer for hverken områdets udtryk, karakter, trafiksikkerheden eller andet,
- at sagsøger ved opførelsen af carporten var i god tro, og at hun ex. først modtog standsningsbesked efter opførelsen af byggeriet,
- at bygningen passer godt ind i området og ikke skaber nogen form for lukket-hed, da den er opført helt uden sider, hvorfor det reelt blot er 4 stolper med overdækning på toppen,
- at sagsøger i øvrigt ikke kan placere deres bygning/carport et andet sted på grunden, jf. gældende regler og husets beliggenhed, jo mindre de placerer carporten midt inde på deres grund, hvilket vil spolere brugen af ejendommen fuldstændig.
- at der er sket usaglig forskelsbehandling af sagsøger, da ex. adr. 2 har fået tilladelse til at placere en carport i skel ud mod sti,
- at afgørelsen er uproportional,
- at lokalplanen er utidssvarende, da den er helt fra 1980 og at kommunen i øvrigt i et væk dispenserer fra lokalplanen i forbindelse med lovlige tagmate-

rialer, farver på huse, materiale til opførelse af huse m.m. antageligvis fordi, at lokalplanen ikke mere er tidssvarende,

- at hvorfor sagsøger også havde en berettiget forventning om at måtte bygge den omtvistet konstruktion,
- at et fortsat krav om fysisk lovliggørelse vil medføre et urimeligt værdispild for sagsøger,
- at den af sagsøger søgte dispensation ikke strider imod lokalplanens formål eller principper.
- at sagsøger er berettiget til at modtage en lovliggørende dispensation til den omtvistet bygning opført på adr. 1 , alternativt har ret til at få behandlet sagen på ny af kommunen,
- ..."

Planklagenævnet har i sit påstandsdokument anført:

"...

3. ANBRINGENDER

3.1 Overordnede anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gøres det overordnet gældende, at Planklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2021 er lovlig og gyldig.

Planklagenævnet har med rette opretholdt Faaborg-Midtfyn Kommunes afgørelse af 28. september 2020 om afslag på dispensation fra § 5, stk. 9, i lokalplan nr. 2.7 til opførelse af carporten, og har dermed ikke givet sagsøger medhold i klagen over kommunens afgørelse.

Afgørelsen er ikke truffet på et mangelfuldt eller fejlagtigt grundlag, og den er ikke behæftet med fejl eller mangler, som medfører, at afgørelsen er ugyldig.

I sager, som vedrører klager over afgørelser om dispensation eller afslag på dispensation fra lokalplaner, kan Planklagenævnet som anført ovenfor i afsnit 2 alene tage stilling til retlige spørgsmål, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

Lokalplan nr. 2.7 fastsætter i § 5, stk. 9, at der pålægges byggelinjer 5 meter fra vejskel, og at arealet mellem byggelinje og vejskel ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse.

Planklagenævnet har i denne sag med rette fundet, at kommunen i forbindelse med afgørelsen om afslag på lovliggørende dispensation har foretaget en konkret vurdering, samt at afslaget hverken er i strid med lighedsgrundsætningen eller hensynet til at undgå værdispild.

Der er ikke under retssagen fremkommet nye oplysninger eller beviser af betydning for sagen i forhold til Planklagenævnets afgørelsesgrundlag. Ud over det nedenfor anførte henvises der derfor til begrundelsen i nævnets afgørelse (bilag 4, afsnit 2).

3.2 Nævnet har med rette fundet, at kommunen har foretaget en konkret vurdering

I sine supplerende bemærkninger til Planklagenævnet (bilag I) anførte sagsøger, at der skulle foretages en individuel vurdering af sagen. Nævnet har i afgørelsen af 1. oktober 2021 (bilag 4) forstået det som en klage over, at kommunen ikke har foretaget en konkret vurdering af den ansøgte placering af carporten og har sat skøn under regel. Sagsøger har under retssagen bl.a. gjort gældende, at Faaborg-Midtfyn Kommune har foretaget "et forkert og/eller usagligt skøn" i afgørelsen af 28. september 2020 om afslag på dispensation. Dette må – i overensstemmelse med klagepunkterne – forstås som et anbringende om, at kommunen ikke har foretaget en konkret og individuel vurdering af ansøgningen. Sagsøger har ikke under klagesagen gjort gældende, at der har været inddraget usaglige hensyn i forbindelse med skønnet, og der er da heller intet i sagen, der peger i den retning.

Kommunen har ved sin afgørelse af sagen inddraget forskellige forhold og hensyn, herunder hensynet til at den ansøgte placering af carporten vil bryde den friholdte linje langs vejen og derved ændre karakteren af åbenheden i området. Herudover har kommunen ved vurderingen inddraget hensynet til, at en dispensation vil medføre præcedensvirkning, som vil resultere i en fortætning af området.

Planklagenævnet har derfor med rette fundet, at kommunen har foretaget en konkret og individuel vurdering af sagsøgers ansøgning.

3.3 Nævnet har med rette fundet, at afslaget ikke er i strid med lighedsgrundsætningen

Lighedsgrundsætningen indebærer, at sammenlignelige sager som udgangspunkt skal have samme resultat. Der må ikke udøves usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater, hvis der er tale om forhold, der i det væsentligste er ens.

Sagsøger har til støtte for synspunktet om, at der er sket usaglig forskelsbehandling, anført, at ejendommen beliggende adr. 2 har fået tilladelse til at placere deres carport i skel ud mod sti, jf. bilag K.

Det fremgår af § 5, stk. 9, i lokalplan nr. 2.7, at der pålægges byggelinjer 2,5 meter fra stiskel, som vist på lokalplanens bilag 2. Som anført ovenfor i afsnit 3.1, er byggelinjen 5 meter fra vejskel. Lokalplanens angivelse af, at arealet mellem *byggelinje* og *vejskel* ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse, genfindes ikke i relation til byggelinjen for *stiskel*.

Det er derfor Planklagenævnets opfattelse, at forholdene på ejendommen adr. 2 ikke er sammenlignelige med forholdene på sagsøgers ejendom, idet lokalplanen i § 5, stk. 9, fastsætter forskellige byggelinjer for henholdsvis vejskel og stiskel, ligesom det udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, at arealet mellem byggelinje og vejskel ikke må anvendes til nogen form for bebyggelse.

Det bemærkes, som det også fremgår af Planklagenævnets afgørelse, at kommunen ikke tidligere har meddelt dispensation til at opføre bebyggelse inden for arealet mellem byggelinje og *vejskel*, hvilket er det relevante sammenligningsgrundlag i forhold til lighedsgrundsætningen i nærværende sag. Det kan af retten lægges til grund som ubestridt, at kommunen ikke tidligere har dispenseret fra lokalplanens § 5, stk. 9, i forhold til afstanden mellem byggelinje og *vejskel*.

Det bestrides derfor, at sagsøger som følge af lighedsgrundsætningen har krav på en dispensation til carporten med den ansøgte placering, jf. planlovens § 19.

3.4 Nævnet har med rette fundet, at afslaget ikke er i strid med hensynet til at undgå værdispild

Sagsøger gør gældende, at Faaborg-Midtfyn Kommunes afslag på lovliggørende dispensation til bibeholdelse af carporten vil medføre et urimeligt værdispild for sagsøger.

Afgørelsen af, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse, skal foretages under afvejning af hensynet til lokalplanens overholdelse over for hensynet til ejeren, herunder dennes eventuelle gode tro, proportionalitetsprincippet og det samfundsmæssige værdispild.

Planklagenævnet har med rette i afgørelsen (bilag 2, afsnit 2.4) fundet, at der ikke i denne sag er tilstrækkeligt tungtvejende grunde, der kan begrunde, at hensynet til retshåndhævelsen bør vige for hensynet til værdispild.

Der henvises til, at sagsøger den 26. maj 2020 ansøgte om byggetilladelse til opførelse af carport (bilag B). Retten kan således lægge til grund, at sagsø-

ger ved byggeansøgningen var bekendt med, at opførelse af carporten krævede byggetilladelse. Af konfliktrapporten til byggeansøgningen fremgår (bilag B, side 8 og 11), at Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 2.7 (bilag 1). Retten kan således også lægge til grund, at sagsøger i forbindelse med byggeansøgningen var – eller i hvert fald blev – bekendt med, at Ejendommen var omfattet af lokalplan nr. 2.7. Retten kan herudover lægge til grund, at opførelsen af carporten ved indgivelse af byggeansøgningen endnu ikke var påbegyndt (bilag L).

Der henvises desuden til, at Faaborg-Midtfyn Kommune den 7. september 2020 oplyste sagsøger om, at den ansøgte carport ikke var i overensstemmelse med § 5.9 i Lokalplan nr. 2.7, hvorfor kommunen ikke kunne meddele byggetilladelse til det ansøgte (bilag C). Kommunen oplyste samtidig, at sagsøger kunne søge dispensation ved en begrundet ansøgning, men at dispensation ikke umiddelbart kunne forventes givet. Sagsøger fremsendte den 17. september 2020 (bilag D) ansøgning om dispensation fra lokalplanens § 5.9. Faaborg-Midtfyn Kommune meddelte den 28. september 2020 (bilag A) afslag på dispensation.

Der henvises endvidere til, at kommunen ved e-mail af 29. september 2020 (bilag E) henstillede til sagsøger at standse byggeriet, da kommunen var blevet orienteret om, at byggeriet på trods af manglende dispensation var blevet iværksat. Sagsøger standsede dog ikke byggeriet, men valgte at færdigopføre carporten.

Retten kan således også lægge til grund, at Faaborg-Midtfyn Kommune på intet tidspunkt har tilkendegivet over for sagsøger, at carporten kunne opføres uden byggetilladelse, eller at dispensation fra § 5.9 i lokalplan nr. 2.7 ikke var påkrævet.

Det bestrides på den baggrund, som ellers anført af sagsøger, at sagsøger har handlet i god tro ved opførelse af carporten. Tværtimod, idet sagsøger søgte om byggetilladelse til carporten, men gik i gang med opførelsen uden at have opnået byggetilladelse.

Da sagsøger ikke har handlet i god tro, vejer hensynet til retshåndhævelsen særlig tungt, og et afslag på retlig lovliggørelse vil derfor sjældent være i strid med proportionalitetsprincippet.²

Den eneste undtagelse kan være, hvis et afslag vil indebære et meget betydeligt samfundsmæssigt værdispild, hvilket der ikke er tale om i nærværende sag. Det af sagsøger oplyste om, at opførelse af carporten har kostet ca. 47.000 kr. (bilag 5), kan således ikke føre til et andet resultat.

Det fastholdes på den baggrund, at Planklagenævnet med rette har vurderet, at det ikke er ude af proportion med interessen i retshåndhævelsen, herunder hensynet til at undgå præcedensvirkning, at give afslag på lovliggørende dispensation i denne sag.

²Jf. bl.a. MAD 2017.440 PKN, hvor det blev anslået, at omkostningerne ved fysisk lovliggørelse af et hus, der var bygget 35 cm for højt, ville udgøre ca. 1,5 mio. kr. Der henvises desuden til MAD 2020.24 PKN, hvor det blev anslået, at omkostningerne ved fysisk lovliggørelse af et hus, der var bygget 47 cm for højt, ville udgøre ca. 2 mio. kr. Se også MAD 2013.1009/2, hvor byretten ikke fandt anledning til at tilsidesætte Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse om afslag på retlig lovliggørelse efter planlovens § 35 til bibe-holdelse af kobbertårn på tidligere landbrugsdriftsbygning uanset ejers gode tro og uanset, at omkostningerne til opførelse af kobbertårnet samt nedtagning og retablering samlet i skønserklæring var anslået til at udgøre ca. 5,5 mio. kr. I MAD 2017.430 B fandt retten tilsvarende, at et påbud om fysisk lovliggørelse af en garage opført i strid med en lokalplan ikke var i strid med proportionalitetsprincippet. Der henvises endvidere til MAD 2007.620 V, hvor landsretten fandt, at afslag på lovliggørende dispensation af vinduer og døre isat i strid med lokalplanbestemmelse ikke var i strid med hverken proportionalitetsprincippet eller værdispilds-hensyn uanset, at fysisk lovliggørelse kostede 2 mio. kr.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af ”Lokalplan nr. 27 for et område mellem ^x og ^x, dækkende 4. etape af ^x” § 5, stk. 9, at der langs ^x pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel.

Idet ^A - som lejer af ejendommen ^{adr. 1} - ønsker at opføre en carport, der ligger tættere ned 5 meter fra vejskel, kræver det en dispensation fra lokalplanen.

^A har gjort gældende, at kommunen har foretaget et forkert og/eller usagligt skøn. Det fremgår af kommunens afgørelse, at den færdige bebyggelse skal fremtræde rolig og harmonisk, og at dette ønskes opnået ved at trække bebyggelsen tilbage fra vejskel. Retten anser dette for et sagligt skøn.

Den sag, som ^A har henvist til, og hvor lokalplaner er fraveget, drejer sig om afstand til stiskel. Nærværende drejer sig om afstand fra vejskel. Sagerne er således ikke sammenlignelige, og retten finder herefter ikke, at kommunen har handlet i strid med lighedsgrundsætningen.

Af de grunde, der er anført i Planklagenævnets afgørelse, finder retten ikke, at kommunen har sat skøn under regel.

Det fremgår af byggeansøgningen under konfliktsøgning, at der er fundet konflikt i forhold til lokalplanen. Faaborg Midtjylland Kommune henledte i mail af 7. september 2020 ^A opmærksomhed på lokalplanen, og sagsbehandlaren anført, at det var hans vurdering, at hun ikke umiddelbart kunne forvente

tilladelse til at opføre carporten. Hun indgav herefter dispensationsansøgning den 17. september 2020.

A har forklaret, at håndværkerne gik i gang med at opføre et skur på ejendommen den 14. september 2020, og herefter opførte de carporten.

A må således anses for at have været i ond tro om lovligheden af byggeriet, da det blev sat i gang.

Et tømrerfirma har afgivet tilbud på opførelse af carport for 47.000 kr. inkl. moms.

Retten finder ikke under disse omstændigheder, at det kan anses for værdispild at opretholde kommunens afslag på dispensation.

Den omstændighed, at A anser lokalplanen for utidssvarende eller at carporten ikke medfører ændringer i trafiksikkerheden, kan ikke føre til andet resultatet.

Som følge heraf frifindes Planklagenævnet.

Efter sagens resultat skal A betale sagsomkostninger til Planklagenævnet

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 25.000 kr. Planklagenævnet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Planklagenævnet, frifindes.

A skal til Planklagenævnet betale sagsomkostninger med 25.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.